

第13回
嬉野市塩田庁舎等利活用検討委員会 資料

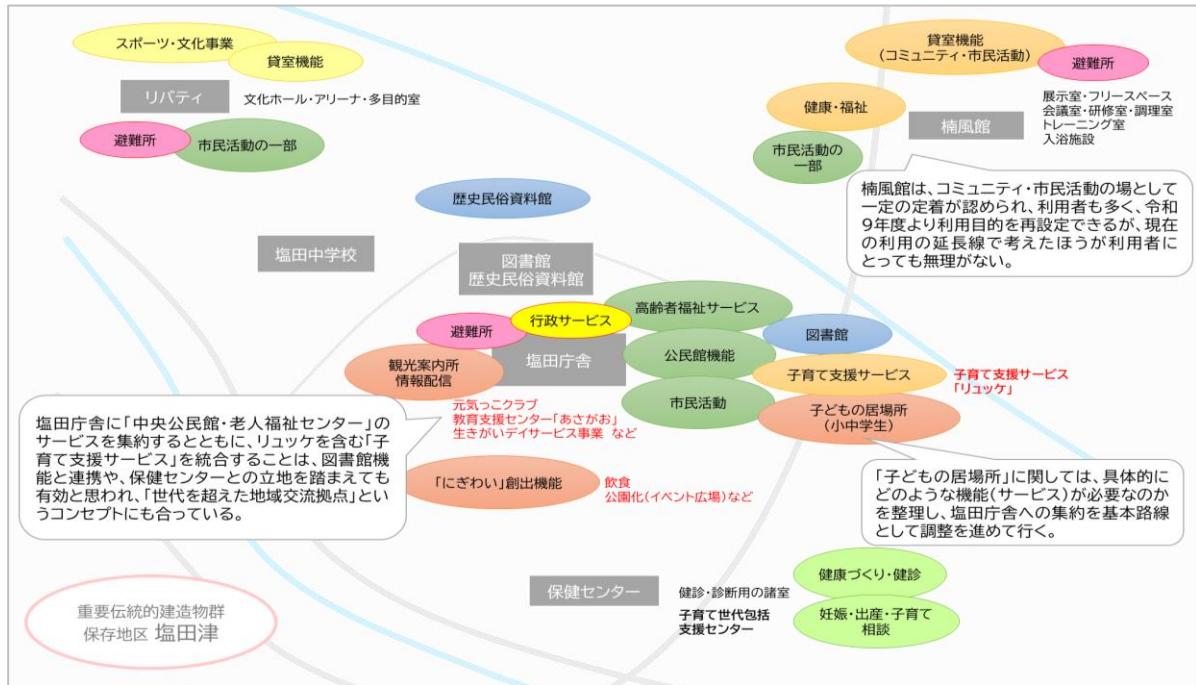
- ① 前回の委員会のおさらいと性能発注について
- ② 今後の委員会の進め方と民間事業者との対話(サウンディング)
- ③ どのような施設づくりを目指すのか
- ④ 民間事業者に対する説明内容について

別紙① 塩田庁舎の活用が可能な面積と、機能移転が想定される既存施設の面積の概要

令和7年2月13日

① 前回の委員会のおさらいと性能発注について

広域的な施設機能の再配置では、塩田庁舎に「中央公民館・老人福祉センターのサービス」及び「リュックを含む子育て支援機能」と相乗効果が期待できる「図書館機能」などを集約し、併せて「子どもの居場所」についてもサービスの内容を整理しつつ、塩田庁舎への集約を検討する取りまとめをご提示しました。



また、塩田庁舎及び周辺公共施設に求められるコンセプトの実現には、施設の運営などソフト事業が重要であり、実現化のための有効な事業手法として「性能発注」をご紹介しました。



- 事例①「南幌町はれっば」**
- 「設計(Design)」「建設(Build)」「運営(Operate)」及び「エアーマネジメント」を加えた内容で、各専門企業から構成された企業グループに一括発注
- 事例②「(仮称)今治版ネウボラ拠点施設整備」**
- 維持管理・運営に指定管理者制度を導入することを想定すると、民間ノウハウを発揮した施設整備、管理・運営の観点から「設計(Design)」「建設(Build)」「運営(Operate)」(=DBO方式)が望ましい手法として選定されました。
- 事例③「子ども未来センター」**
- 旧庁舎施設等活用事業を進めるに際し、事業内容は、「旧庁舎等を改修整備し、維持管理・運営までを指定管理者として一括契約すること」とした。

必要な施設機能をもとに民間に提案を求める「性能発注」

民間のアイデアを活用する事業手法には、様々なものがありますが、本事業では、地域の賑わい創造など、これまでの行政サービスとは異なるソフト事業による施設の運用が重要と考えており、「設計」「施工」「運営」を一括して発注するDBO方式が最も適当と思われます。

事業方式	従来方式	長期包括委託	指定管理制度	DB方式	DBO方式	PFI	PFI (コンセッション)
民間役割分担	資金調達 設計 施工 運営・維持管理 利用料金の受取 大規模改修	資金調達 設計 施工 運営・維持管理 利用料金の受取 大規模改修	資金調達 設計 施工 運営・維持管理 利用料金の受取 大規模改修	資金調達 設計 施工 運営・維持管理 利用料金の受取 大規模改修	資金調達 設計 施工 運営・維持管理 利用料金の受取 大規模改修	資金調達 設計 施工 運営・維持管理 利用料金の受取 大規模改修	資金調達 設計 施工 運営・維持管理 利用料金の受取 大規模改修
発注形態	仕様発注	仕様発注	仕様発注	性能発注	性能発注	性能発注	性能発注
特徴	段階ごとに仕様発注するため、求める性能を確保できる 維持管理、運営が別途発注のため、施設環境の変化に対応しやすい	維持管理に係る複数の業務を包括的に民間事業者へ委託するため、コスト削減が可能	施設の使用許可等に係る権限を民間事業者に移転した上で、民間が、より質の高い公共サービスを効率的に提供することが可能	設計・施工に係るマンパワーやアイデアについて、民間事業者のノウハウに期待することが可能 設計・施工に係るマンパワーやアイデアについて、民間事業者のノウハウに期待することが可能 施設整備をした者が運営等を実施することで効率的な運営等が可能	民間による資金調達・経営能力・技術的能力を活用した効率的な施設設計が期待できる 比較的大規模な事業で実施される	大規模修繕や改築更新を含め、長期にわたる公共施設等の経営を民間事業者に移転。 民間に多くの裁量・自由度を与え、収益向上余地の事業展開や追加投資の促進が可能	
留意点	コスト削減効果への期待が低い 維持管理を考慮した設計の夫が必要 コスト削減のための方策を別途検討する必要がある	一部の業者に業務が集中してしまう 価格競争がおこりにくい	業務の範囲や応募条件、審査基準を適切に定める必要がある	維持管理を考慮した設計をするための工夫が必要	民間に対して作りたい施設のイメージを明確に伝える必要がある	民間は、金融機関からの借り入れにより資金調達をするため、サービスの対価として行政が払う場合に補助を活用するコスト高になる	導入にあたって収益性の確保や需要リスクの回避等が課題となる

令和6年度官民連携事業の推進のための地方ブロックプラットフォームPPP/PFI研修資料から独自編集

性能発注の場合、民間事業者に対して「どのような施設づくりをしたいのか」を明確に伝え、また施設づくりに必要な要求水準を整理する必要がありますが、要求水準は細かく設定すればするほど、確実な施設づくりができますが、逆に民間の自由な発想の妨げになることがあります。

南幌町が示した施設に対する要求水準

- どのような施設づくりをしたいか
- 子育てファミリーをターゲットに、「わざわざ南幌町に遊びに行く」魅力あふれる施設
 - 南幌町の子育ての様子が見え、町内外からの利用者が共に交流を持てる施設

南幌町が示した施設に対する要求水準

構造	耐震安全性が確保できるものであれば、構造は問わないものとする。
階数	平屋を基本とするが、一部天井高を変えるなど事業者提案とする。
延床面積	概ね900㎡以上とする。
主要用途	子どもの遊戯エリアを中心とし、多世代が集い、交流する憩いの場となる多目的エリアを含む複合施設とする。

※ 街が示したプロポーザルの主な要求水準では、構造方式の指定をしておらず、事業者の提案で木造となった。

要求水準を細かく設定した事例

機能	講堂	室面積等	合計面積
公民館機能	1 会議室	会議室1 50㎡ 会議室2 50㎡ 会議室3 50㎡ 会議室4 50㎡ 会議室5 50㎡	270㎡
	2 和室	パフォーマンススタジオ	
	3 パフォーマンススタジオ	音楽スタジオ	
	4 音楽スタジオ	スタジオ倉庫	
	5 スタジオ倉庫	9㎡	
① 公民館機能	公民館機能	190㎡	622㎡
② 公民館機能	公民館機能	110㎡	
③ 公民館機能	公民館機能	12㎡	622㎡
④ 公民館機能	公民館機能	280㎡	
⑤ 公民館機能	公民館機能	80㎡	622㎡
⑥ 公民館機能	公民館機能	40㎡	
⑦ 公民館機能	公民館機能	100㎡	622㎡
⑧ 公民館機能	公民館機能	40㎡	
⑨ 公民館機能	公民館機能	40㎡	622㎡
⑩ 公民館機能	公民館機能	40㎡	
⑪ 公民館機能	公民館機能	40㎡	622㎡
⑫ 公民館機能	公民館機能	40㎡	
⑬ 公民館機能	公民館機能	40㎡	622㎡
⑭ 公民館機能	公民館機能	40㎡	
⑮ 公民館機能	公民館機能	40㎡	622㎡
⑯ 公民館機能	公民館機能	40㎡	
⑰ 公民館機能	公民館機能	40㎡	622㎡
⑱ 公民館機能	公民館機能	40㎡	
⑲ 公民館機能	公民館機能	40㎡	622㎡
⑳ 公民館機能	公民館機能	40㎡	
㉑ 公民館機能	公民館機能	40㎡	622㎡
㉒ 公民館機能	公民館機能	40㎡	
㉓ 公民館機能	公民館機能	40㎡	622㎡
㉔ 公民館機能	公民館機能	40㎡	
㉕ 公民館機能	公民館機能	40㎡	622㎡
㉖ 公民館機能	公民館機能	40㎡	
㉗ 公民館機能	公民館機能	40㎡	622㎡
㉘ 公民館機能	公民館機能	40㎡	
㉙ 公民館機能	公民館機能	40㎡	622㎡
㉚ 公民館機能	公民館機能	40㎡	
㉛ 公民館機能	公民館機能	40㎡	622㎡
㉜ 公民館機能	公民館機能	40㎡	
㉝ 公民館機能	公民館機能	40㎡	622㎡
㉞ 公民館機能	公民館機能	40㎡	
㉟ 公民館機能	公民館機能	40㎡	622㎡
㊱ 公民館機能	公民館機能	40㎡	
㊲ 公民館機能	公民館機能	40㎡	622㎡
㊳ 公民館機能	公民館機能	40㎡	
㊴ 公民館機能	公民館機能	40㎡	622㎡
㊵ 公民館機能	公民館機能	40㎡	
㊶ 公民館機能	公民館機能	40㎡	622㎡
㊷ 公民館機能	公民館機能	40㎡	
㊸ 公民館機能	公民館機能	40㎡	622㎡
㊹ 公民館機能	公民館機能	40㎡	
㊺ 公民館機能	公民館機能	40㎡	622㎡
㊻ 公民館機能	公民館機能	40㎡	
㊼ 公民館機能	公民館機能	40㎡	622㎡
㊽ 公民館機能	公民館機能	40㎡	
㊾ 公民館機能	公民館機能	40㎡	622㎡
㊿ 公民館機能	公民館機能	40㎡	

必要な諸室の数・面積の指定

諸室ごとに仕様を指定

そこで委員会では、事業の実現化に向けて民間事業者へ「実現化したい施設づくり(塩田町に必要な求められる施設の姿)」をどのように伝えるかについてご意見を頂くとともに、施設整備の範囲や条件などを整理したいと思います。その上で、具体的な要求水準については、これから実施を予定している民間事業者との対話(サウンディング)で民間事業者の考えも把握しながら決定していきたいと思います。

② 今後の委員会の進め方と民間事業者との対話(サウンディング)

今後の委員会の進め方ですが、**事業の実現化に向けて、民間事業者へ要望する内容や条件について整理**するとともに、基本計画の取りまとめの準備を進めていきます。また、並行して民間事業者との対話(サウンディング)を実施し、**民間の考え方を踏まえながら、事業の発注に向けて必要な要求水準の整理**をしてきたいと思えます。

検討委員会実施イメージ

第13回(2月)

① 実現化に向けた検討

- 性能発注についてのおさらい
- 今後の委員会の進め方とサウンディングについて
- どのような施設づくりを目指すか
- 民間事業者に対する説明条件

サウンディング式市場調査(対面)

① 事前告知

② 現地案内(要望に応じて)

③ サウンディング調査
(民間事業者との意見交換)

実施内容検討中

ヒアリング内容(例)

- 想定している事業について(コンセプト・対象施設(エリア)や条件)
- 事業実施にあたってのアイデアと市場性(塩田庁舎・駐車場敷地など)
- 事業手法について(実現化に向けて望ましい事業方式)
- 事業期間について(設計・建築・維持管理)
- 施設の維持管理・運営について
- 周辺公共施設との連携
- 地域との連携(塩田津など)

第14回(3月)

① 要求水準の整理

※ヒアリング内容を受けて調整

② 基本計画(案)の検討

第15回(4月)

① 基本計画(案)の検討②

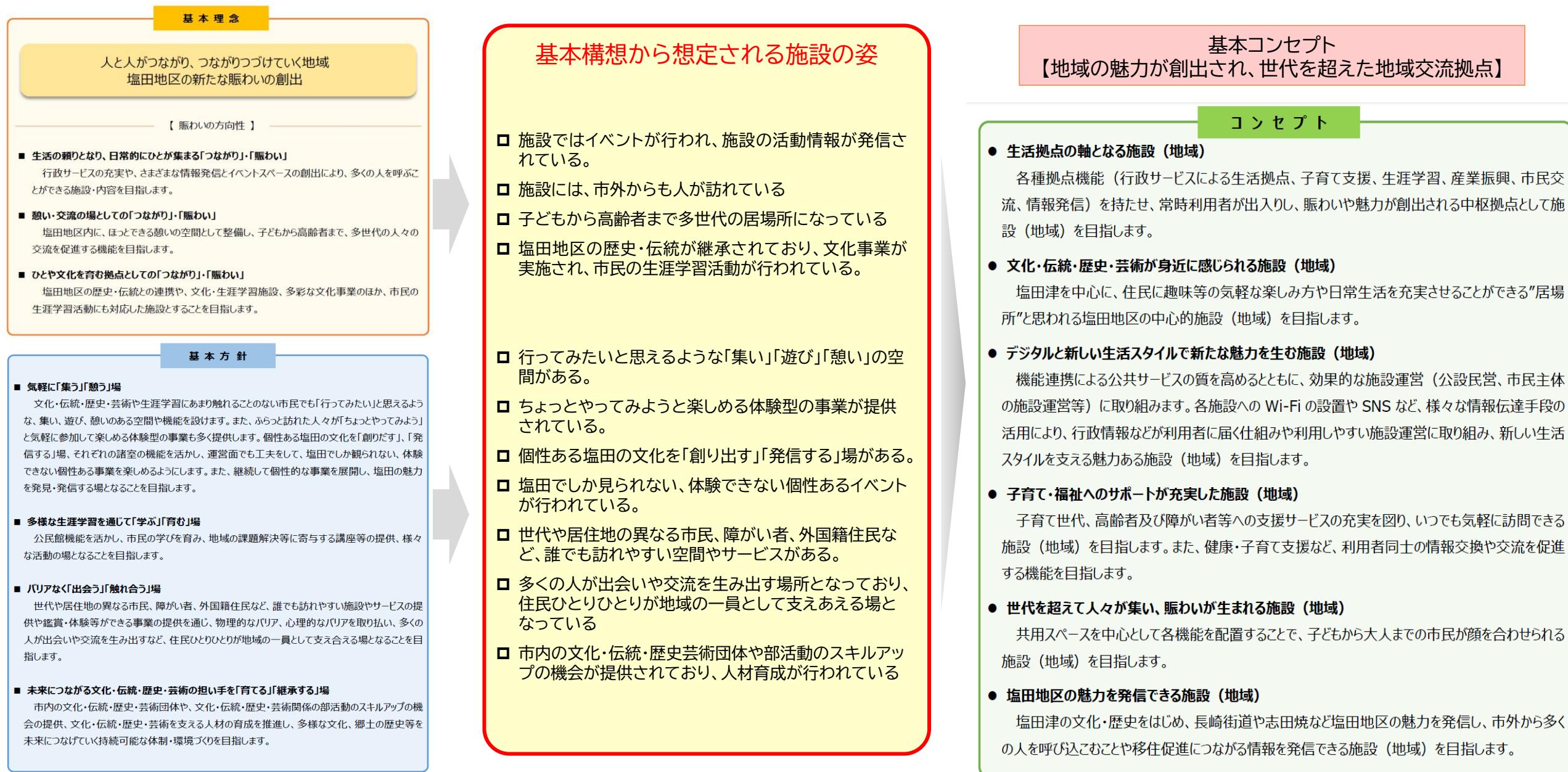
市長報告
議会承認

事務局

- ① 本事業に係る要求水準の精査
- ② 発注条件の整理並びに性能発注の準備

③ どのような施設づくりを目指すのか

性能発注を成功させるためには、**実現化したい施設のイメージ**を民間事業者にわかりやすく伝える必要があります。基本構想の「基本理念」「基本方針」より、基本構想から想定される施設の姿をまとめていますが、「**実現化したい(塩田に必要な)地域交流施設の姿**」について民間事業者にどのように伝えていくか、ご意見を頂きたいと思っております。



性能発注にあたり、民間事業者に伝える施設イメージの例

- その施設を目的に人が集まるような付加価値の高いサービスを行っている施設(それが結果的に地域づくりにつながる)※塩田にしかない施設
- 複合化により様々な機能が連携し相乗効果を生み出し、子どもから高齢者まで世代を超えた利用者が期待できる施設
- 施設を訪れる様々な人々が、お互いに特別に区別されることなく気軽に安心して活用でき、心地よく滞在できる施設
- 充実した通信環境があり、イベントやサービスの確認・予約がWeb上でできる仕組みや、SNS等を活用した必要な情報が必要な人に届く仕組みの構築。

④ 民間事業者に対する説明内容について

これまでの資料などから**事業の実現化に向けた条件などを整理**しています。※この内容は、**民間事業者との対話(サウンディング)の基礎情報**となります。

○対象施設

塩田庁舎	地域交流拠点として複合施設へ改修
中央公民館・老人福祉センター	継続使用は行わない
図書館・歴史民俗資料館	図書館機能は塩田庁舎に移転(一部・全体)することも考えられる
保健センター	基本的に現状の施設機能を維持
駐車場(地下を含む)	地下駐車場は現状維持、1階部分の利活用が可能

○塩田庁舎利活用に係る面積的な条件(別紙①参考)

- 塩田庁舎利活用2,770㎡に対し、既存機能面積の合計、約1,880㎡(1,660㎡)を確保。
- 複合化のメリットを生かし、共有できる施設機能を整理することで、約1,000㎡の利用可能面積を作り、窓口機能などの行政サービスの他、民間提案による新しいサービス空間を入れる。

○対象エリア



参考:市民・中学生アンケート、施設管理者アンケート、ワークショップなどから抽出した塩田庁舎の利活用イメージ

	専用スペース	貸室等 (ホール・議場・諸室)	屋外	共有
行政サービス	総合窓口 地域包括支援センター 公共サービスの誘致 (郵便局・銀行など)			
事務室など	シルバー人災センター あさがお			
図書館機能	図書館 読み聞かせ まんがスペース			
子育て支援サービス 子どもの居場所	転んで遊べるスペース 屋内遊び場 保護者のくつろぐスペース 相談スペース 子ども預かりサービス 子どもトイレ 授乳室 事務室(スタッフルーム)	貸しスタジオ(部活の練習) 食堂(こども食堂)		
高齢福祉サービス 高齢者の通いの場	デイサービス 多世代交流スペース 交流プラザ 事務室 相談室		スケートボードパーク 公園 サイクリスト駐輪場 フリマイベント フードカー 古本屋 古本市	避難所機能
公民館機能 市民活動	市民ギャラリー ジム クッキングスペース 展望台	会議室 パソコン室 教室・講座 自習室・学習室 DIY・工作室(ものづくり室) 体操・ダンス シアター・プラネタリウム 音楽練習・鑑賞 住民が使う多目的ステージ 大規模会議 講演会・セミナー・発表会・コンテスト みんなで教え合うカルチャーセンター コスプレコーナー		
観光案内所	観光案内所 特産品のアンテナショップ			
その他	パン・弁当の販売 自動販売機コーナー カフェ 飲食 コンビニ・売店 レストラン・居酒屋	貸し仕事スペース コワーキング レンタルオフィス 宿泊施設 サウナ・浴場		

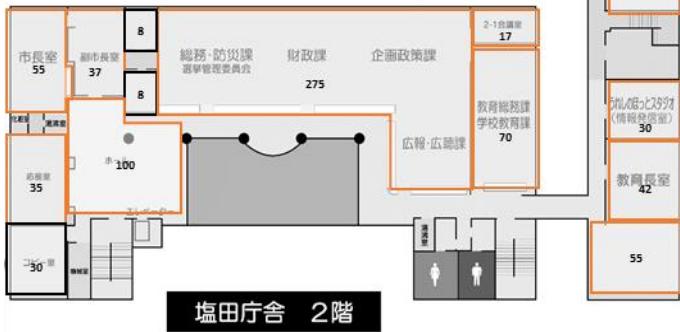
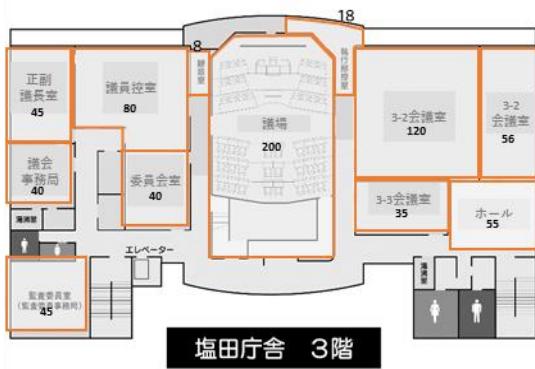
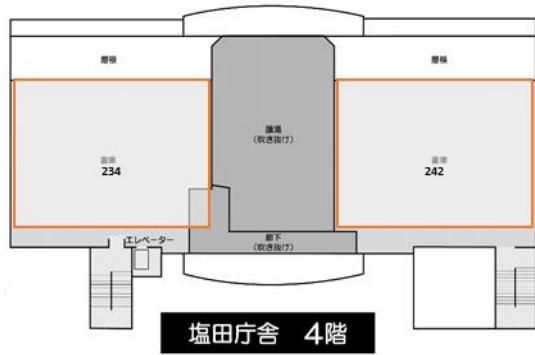
○複合施設(地域交流拠点)に導入を想定している機能

- 行政サービス機能(総合窓口・地域包括支援センターなど)
- 生涯学習・市民活動機能
- 図書館機能
- 子育て支援機能並びに子どもの居場所
- 高齢福祉機能
- 事務所機能

+

- 民間事業者が主体的に実施する事業(民間提案)

別紙① 塩田庁舎の活用が可能な面積と、機能移転が想定される既存施設の面積の概要



移転先検討面積: 2,770㎡

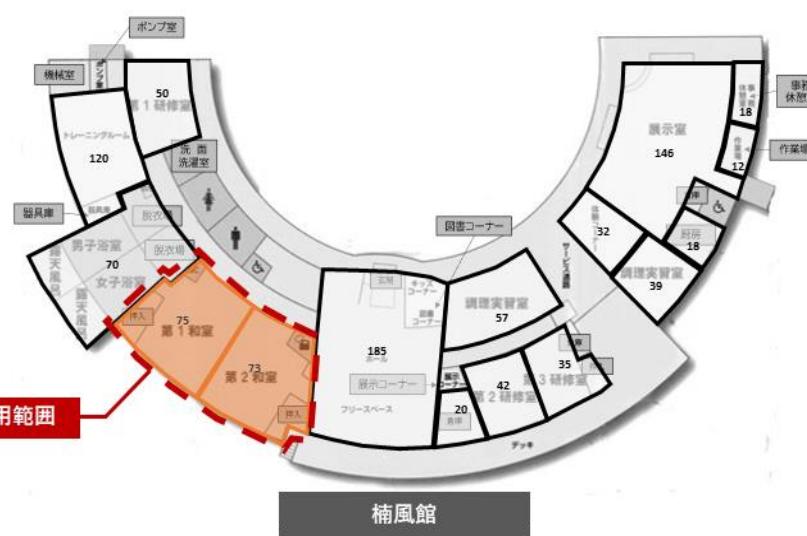
移転機能合計: 1,880㎡



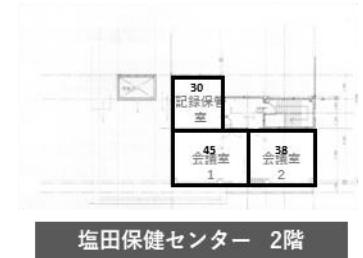
中央公民館機能: 970㎡、社会福祉協議会機能: 390㎡ (デイサービスのみ: 170㎡)



図書館機能: 370㎡



子育て支援機能: 150㎡



※合計面積の記載は10㎡単位で四捨五入しています。
 ※図面に記載する各部屋の面積の合計は、合計面積とは異なる場合があります。

